

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 octobre 2022

PLFSS POUR 2023 - (N° 274)

Adopté

AMENDEMENT

N° AS146

présenté par

M. Hetzel, M. Kamardine, M. Neuder, M. Fabrice Brun, M. Taite, M. Cinieri, M. Schellenberger, M. Vincendet, M. Dumont, Mme Blin, M. Jean-Pierre Vigier, Mme Louwagie, M. Cordier, M. Bony, Mme Anthoine, Mme Valentin, Mme Corneloup, M. Gaultier, M. Bourgeaux, M. Habert-Dassault, M. Breton, M. Di Filippo, M. Viry, M. Bazin, rapporteur Mme Duby-Muller, M. Rolland et M. Ray

ARTICLE 32

Après l'alinéa 1, insérer l'alinéa suivant :

« 1° A L'avant-dernier alinéa de l'article L. 313-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « L'autorité compétente peut s'opposer à tout changement si un préjudice risque d'être porté aux bailleurs détenteurs d'un lot dans l'établissement visé par le changement. » ; ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 32 prévoit le renforcement du contrôle et de la transparence financière des établissements d'hébergement pour personnes âgées. Comme il est indiqué dans l'exposé des motifs, "la mission IGAS-IGF de mars 2022 sur la gestion des EHPAD du groupe ORPEA a mis en lumière la nécessité de compléter l'arsenal des outils à la disposition de l'Etat et notamment des agences régionales de santé (ARS) pour mieux contrôler les EHPAD sur le plan comptable et financier, notamment lorsqu'ils sont gérés au sein de groupes qui peuvent soit détenir les autorisations de ces EHPAD, soit exercer un contrôle sur ces structures".

Les mesures proposées dans cet article visent à compléter les exigences de transparence et de régulation financière des établissements et services médico-sociaux en modifiant le code de l'action sociale et des familles. Il convient d'envisager aussi un encadrement des activités financières et immobilières des Ehpads.

En effet, certains groupes, promoteurs/exploitants d'établissements, font appel à de petits épargnants pour investir dans l'achat de chambres d'Ehpads. Certains, en toute bonne foi, ont placé une grande partie de leurs économies dans cet achat à un prix très largement supérieur à la valeur de l'immobilier local. Cet achat s'inscrivait dans le cadre d'une démarche participative pour financer l'accompagnement des personnes âgées, permettre la création d'emplois et d'activités sur un territoire.

Ces particuliers ont signé un bail commercial pour une durée de 9 ou 12 ans. La difficulté surgit lorsque les promoteurs/exploitants envisagent le transfert de leurs activités médico-sociales et des moyens qui les sous-tendent. Ces derniers entreprennent précocement la construction d'un nouvel établissement à proximité du précédent et la commercialisation des nouvelles chambres, puis y transfèrent l'autorisation d'exploitation. En parallèle, ils donnent congé aux propriétaires épargnants dès l'expiration du bail commercial. Ils peuvent ainsi maximiser leur profit. En cas de transfert, ce n'est que l'activité qui est transférée et non le bien immobilier.

Ces petits épargnants se trouvent alors spoliés. En effet, leur bien peut perdre jusqu'à 90% de sa valeur après congé de l'exploitant, puisqu'il est inutilisable sans autorisation d'exploitation. Cette spoliation peut avoir des conséquences dramatiques, tout particulièrement pour ceux d'entre eux qui comptaient principalement sur ces revenus pour assurer leur retraite. Enfin, ces pratiques peuvent éroder la confiance des épargnants dans ce type d'investissements et donc compromettre à terme le financement de la dépendance.

Cet amendement a pour but de donner aux autorités compétentes la possibilité de bloquer un transfert d'activité en cas de préjudice sur les petits épargnants.